

Prawo: Nieuczciwi wykonawcy - jak się ustrzec?

2013-05-13

Proces budowlany jest złożoną procedurą, która ze względu na swój charakter może u niektórych budzić niepokój. W szczególności jeśli inwestorem nie jest potężny przedsiębiorca lub deweloper, ale osoba fizyczna. W takich sytuacjach często rodzi się pytanie, jak ustrzec się przed nieuczciwymi wykonawcami budowlanymi, jakie czynności prawne podjąć, czego się wystrzegać oraz na co uważać.

W pierwszej kolejności wskazać należy na konieczność zawarcia pisemnej umowy o roboty budowlane. Umowa o roboty budowlane jest jedną z umów uregulowanych przepisami kodeksu cywilnego. Co ważne, znajduje ona także zastosowanie do wykonania remontu budynku, w związku z czym nawet jeśli nasz proces budowlany ma polegać tylko na wykonaniu niektórych prac remontowych, warto sięgnąć po przewidziane prawem środki, aby jak najpełniej zabezpieczyć swoje interesy.

Przede wszystkim, jak wspomniano we wstępie umowa o roboty budowlane powinna zawarta w formie pisemnej. Pozwoli to dokładnie określić zarówno wzajemne obowiązki stron, ale także zakres robót, zasady odbiorów oraz wynagrodzenie.

Zawarcie ostatecznej umowy o roboty budowlane powinno być poprzedzone szeregiem czynności przygotowawczych, dopełnienie których w sposób znaczący wpływa na zabezpieczenie późniejszego wykonania robót. Inwestor posiadający dokumentację i pozwolenie na budowę powinien zawrzeć dodatkowe umowy z osobami mającymi odpowiednie kwalifikacje do prowadzenia robót (kierownik budowy) i ich nadzoru (inspektor nadzoru inwestorskiego, projektant sprawujący nadzór autorski) oraz dokonywania odbioru technicznego budowli. Inspektor nadzoru, pełniący swą funkcję z ramienia inwestora powinien czuwać nad prawidłowym wykonaniem robót, zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, dlatego tak ważne jest aby była to osoba, do której mamy zaufanie, która może potwierdzić swoje doświadczenie odpowiednimi dokumentami. Podobne wymagania powinny być postawione projektantowi, który także ze względu na swój słusznie pojęty interes winien czuwać nad prawidłową realizacją swojego projektu.

Kolejną istotną kwestią jest odpowiednie uregulowanie kwestii powierzania części robót podwykonawcom. Zgodnie z art. 647 kodeksu cywilnego w umowie o roboty budowlane, strony ustalają zakres robót, które wykonawca będzie wykonywał osobiście lub za pomocą podwykonawców, a do zawarcia przez wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą jest wymagana zgoda inwestora. Jeżeli inwestor, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie lub projekcie, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy. Takie uregulowanie pozwoli inwestorowi bezpośrednio czuwać nad tym, kto i jakie prace wykonuje na placu budowy, a tym samym nie dopuszczać do procesu budowlanego niepożądanych podmiotów.

Autorem tekstu jest Anna Kasza, Kancelaria Ślązak, Zapiór i WspólnicyCały artykuł dostępny jest w najnowszym wydaniu magazynu Świat HoteliŹródło: Świat Hoteli 04/2013, 30.04.2013 (zaktualizowany 29.04.2013 17:26)